

ASTE
GIUDIZIARIE

STUDIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilia.it
PEC sebastiano.fontana@studiosebastiano.it

dott. ing. **Sebastiano Fontana**

ASTE
GIUDIZIARIE

P.IVA 0159150039
C.F. FNT SSI 78P271354T

ASTE
GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Procedente:

Esecutato:

R.G.Es.: 184/2012

G.E.: dott. Luca GURRIERI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI

ASTE
GIUDIZIARIE

STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DATA: 17-01-17

TIMBRO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

dott. ing. Sebastiano FONTANA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

G.E.	dott. Ingeg. GIUDIZIARIE®	FILE: rel.tec_RGEs184-12
R.G.E.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2012</u>
Procedente		
Esecutato		Pag. 7 di 27

SOMMARIO

1	Localizzazione dell'appartamento sito in Villasmundo	8
2	Dati catastali appartamento Villasmundo	9
2.1	Catastale appartamento Villasmundo	9
3	Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Villasmundo	10
4	Descrizione dell'appartamento Villasmundo	11
5	Calcolo delle superficie commerciale appartamento Villasmundo	14
6	Stato di possesso	15
7	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	15
8	Conformità urbanistica	15
9	Agibilità o abitabilità dell'immobile	15
10	Stima dell'appartamento Villasmundo	15
10.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo	15
10.2	Stima per comparazione dell'appartamento Villasmundo	17
10.3	Valore stimato dell'appartamento Villasmundo	17
11	Localizzazione dell'appartamento sito in Augusta	18
12	Dati catastali appartamento Augusta	19
12.1	Catastale appartamento Augusta	19
13	Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Augusta	20
14	Descrizione dell'appartamento Augusta	21
15	Calcolo della superficie commerciale appartamento Augusta	23
16	Stato di possesso	24
17	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	24
18	Conformità urbanistica	24
19	Agibilità o abitabilità dell'immobile	25
20	Stima dell'appartamento Augusta	25
20.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo	25
20.2	Stima per comparazione dell'appartamento	27
20.3	Valore stimato dell'appartamento Villasmundo	27

G.E.	dot. LINDA GUERRI	FILE: rel tec_ RIGes184-12
R.G.Es.	184/72	data prossima valenza: 17.02.2017
Procedente		
Esecutato		Pag. 8 di 27

1 Localizzazione dell'appartamento sito in Villasmundo

L'appartamento oggetto di stima ricade nel comune di Melilli, nella frazione di Villasmundo, nella via delle Rose, in C.da Corvo, e fa parte di uno stabile condominiale che comprende in totale n. 21 appartamenti e n. 23 garage, vedi Fig.1.



Figura 1: localizzazione dello stabile condominiale ove insiste l'appartamento oggetto di stima

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Tarda 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147, Cell: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: PNT53776121734T P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
	G.E.	dott. Luca GUERRELLI File: rel.tec_RGEs184-12
	R.G. Es.	184/12 data prossima estinca: 17.02.2012
	Precedente Esecutato	Pag. 9 di 27

2 Dati catastali appartamento Villasmundo

Il fabbricato ove insiste l'appartamento oggetto di stima ricade nel foglio di mappa 15 del Comune di Melilli, nella particella 1150. Nella seguente figura 2 si riporta uno stralcio del foglio di mappa con evidenziato lo stabile condominiale.

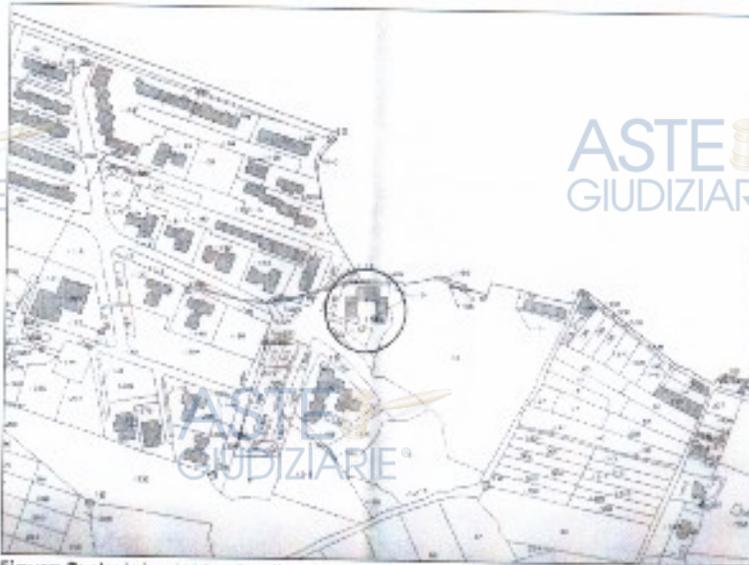


Figura 2: stralcio del foglio di mappa 15

2.1 Catastale appartamento Villasmundo

Catastalmente, l'appartamento oggetto di stima risulta censito al NCEU al Fg. 15, Part. 1150, sub 42, Cat. A/3, consistenza 5,5 vani e rendita pari a € 454,48.

Nella successiva Fig. 3 è riportata la pianta catastale dell'appartamento.

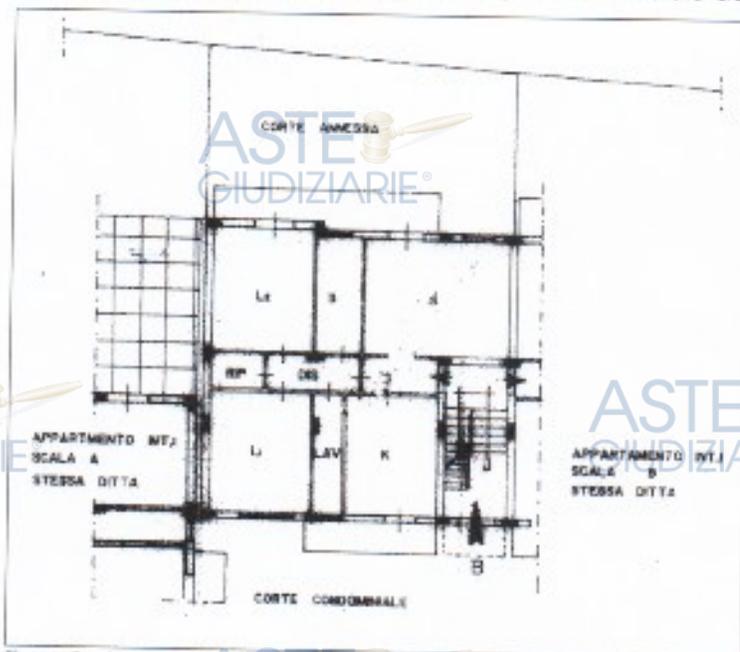


Figura 3: pianta catastale appartamento

G.E.	08/11/2017	FILE n.lett.: RGE/184-12
R.G.Es.	184/12	data prossima vendita: 17.02.2017
Procedente		
Esecutato		Pag. 10 di 27

3 Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Villasmundo

I lavori di costruzione dello stabile condominiale, ove insiste l'appartamento oggetto di stima, hanno avuto inizio alla fine degli anni 80 e sono stati conclusi prima del 17 luglio 1992 data in cui risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dello stabile condominiale.

Lo stabile condominiale è costituito da tre distinti corpi di fabbrica simicamente giuntati ognuno dei quali si sviluppa per tre elevazioni fuori terra: piano terra rialzato, piano primo e piano secondo. Ogni piano comprende n. 7 appartamenti: in totale, quindi, il complesso condominiale comprende 21 appartamenti e 23 garage nel piano interrato.

Da un punto di vista strutturale lo stabile risulta costituito da telai spaziali in calcestruzzo armato e solai il latero-cemento. Le tamponature sono realizzate con doppia fodera di laterizi con interposta intercapedine.

Per quanto concerne le finiture, esternamente lo stabile risulta intonacato e rifinito con tonachino; il corpo scala, privo di ascensore, risulta intonacato a civile con rampa aventi gradini interamente rivestiti con granito e con parapetto in ferro smaltato.

Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro.

L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello pedonale che conduce in un cortile interno interamente pavimentato dal quale si accede ai tre distinti corpi scala. Per quanto concerne lo stato di manutenzione lo stabile si presenta, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Di seguito si riporta un'immagine dello stabile condominiale.



Figura 4: ingresso pedonale stabile Condominiale

G.E.	dell. 1000 CURRERI	FILE nel rec. RGE154-12
R.G. Es.	154/12	data prossima udienza: 17.02.2017
Procedente		
Esecutato		Pag. 11 di 27

4 Descrizione dell'appartamento Villasmundo

L'appartamento oggetto di stima ricade nel corpo scala "B" del complesso condominiale ed occupa il piano terra rialzato. Prospetta a Sud sul corteo interno condominiale ed a Nord su un'area cortilizia pertinenziale allo stesso appartamento.

La distribuzione interna dei locali è quella riportata nella figura sottostante ove è evidenziata anche la porzione di terreno di esclusiva pertinenza dell'appartamento.

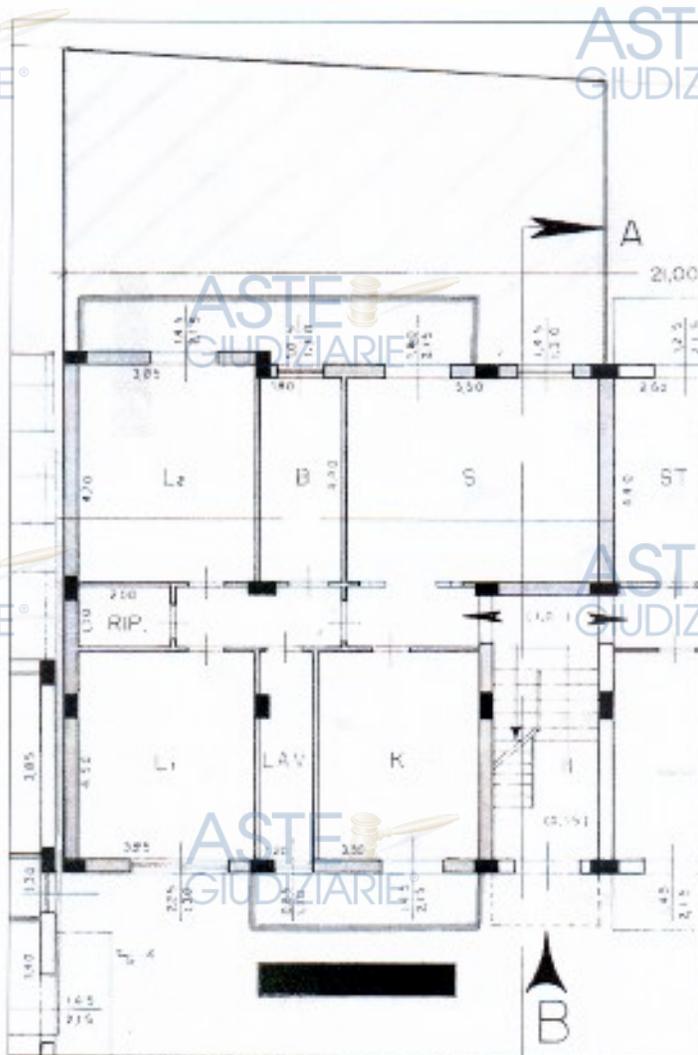


Figura 5: pianta appartamento e corte pertinenziale

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e discretamente rifinito: i pavimenti sono in ceramica smaltata e le pareti sono intonacate e rifinite con pittura e carta da parati. Per quanto concerne gli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e citofonico.

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI	
Dott. Ing. Sebastiano Fontana		G.E. dr. LUCA GUERRI	FILE: reltec_RGEs184_12
via Talea 178, 96010 Melilli (SR)		R.G.E.S. 184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
Tel/Fax: 0931951147; Cell. 3480176763		Procedente	
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it		Esecutato	Pag. 12 di 27
c.f. FNTST75R271754T P.IVA. 01591500895			

Il bagno risulta dotato di vasca da bagno, lavabo, water e bidet. Le pareti risultano essere rivestite con ceramica smaltata fino a circa 2,2 m di altezza.

Anche la lavanderia ha le pareti rivestite con ceramica smaltata ed è dotata di solaio lavatoio. L'impianto idrico è comunque predisposto per l'allaccio di altri sanitari.

Per quanto concerne gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con avvolgibile in plastica. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

Di seguito riportano alcune immagini che meglio mostrano quanto descritto.



Figura 6: prospetto su cortile condominiale e vista area perlinenziale esterna



Figura 7: corpo scala ed ingresso appartamento

ASTE GIUDIZIARIE STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Sebastiano Fontana
 Via Taleo 178, 96010 Melilli (SR)
 Tel/Fax: 0931951147, Cell. 3480176763
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
 C.F. 018551789270541 P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott. LUCA CURIERI	FILE: ret.tec_RDE5184-12
R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>13/02/2013</u>
Procedente		
Esecutato		Pag. 13 di 27



Figura 8: soggiorno e cucina



Figura 9: bagno e lavanderia



Figura 10: camere da letto

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Isolea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147, Cel. 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. PNT037281277541; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA - SEZ. ESECUZIONI	
	G.E.	dott. Ugo GUERRIERI
	R.G. Es.	184719
	Procedente	
Esecutato		FILE: tel1oc_RGE184-12 data prossima udienza: 17.02.2017. Pag. 14 di 27

5 Calcolo delle superficie commerciale appartamento Villasmundo

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata secondo quanto disposto dal DPR138/98, risulta pari a **130,73 m²**. Di seguito si riporta lo sviluppo del calcolo eseguito.

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
CUCINA		3,53	4,36	15,39
SOGGIORNO		5,84	4,40	25,70
BAGNO		4,35	1,85	8,05
LAVANDERIA		4,49	1,15	5,16
LETTO 1		4,50	3,84	17,28
LETTO 2		4,71	3,62	17,05
RIPOSTIGLIO		1,98	1,33	2,63
DISIMPEGNO		3,38	1,33	4,50
INGRESSO		1,34	3,13	4,19
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	99,95
			Superficie commerciale	99,95

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI DA 30 cm		32,00	0,30	9,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	9,60
			Superficie commerciale	9,60

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie		35,30	0,10	3,53
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	3,53
			Superficie commerciale	3,53

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI DA 30		13,00	0,30	3,90
Superfici pareti in comunione (50%)			Superficie lorda	3,90
			Superficie commerciale	1,95

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
BALCONE CUCINA		5,00	1,20	6,00
BALCONE SOGGIORNO		8,60	1,20	10,32
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	16,32
			Superficie commerciale	4,90

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
CORTE ANNESSA		12,00	9,00	108,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)			Superficie lorda	108,00
			Superficie commerciale	10,80

G.E.	STAN. LUCA GUERRIERI	R.U. rel. tec. RGE184-12
R.G. Es.	184/12	data prossima udienza: 17.02.2017
Precedente		
Esecutato		Pag. 15 di 27

Superficie utile netta **99,95**
 Superficie utile lorda **103,48**
 Superficie commerciale **130,73**

6 Stato di possesso

L'appartamento, nel corso dell'accesso eseguito, risultava libero.

7 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che l'appartamento è gravato da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dotato 28/05/2012, avente Reg. Part. N. 7510 e Reg. Gen. N. 9524 e da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 12/09/12 avente Reg. Part. N. 11826 e Reg. Gen. N. 14956 (vedi allegati).

8 Conformità urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistico del comune di Melilli (vedi allegati), è emerso che lo stabile condominiale è stato costruito sulla scorta dei seguenti titoli:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 132 del 15/09/1989;**
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 47 del 10/05/1991 in variante alla precedente.**

9 Agibilità o abitabilità dell'immobile

Lo stabile condominiale risulta dotato del certificato di abitabilità rilasciato dallo stesso comune di Melilli in data 17/07/1992.

10 Stima dell'appartamento Villasmundo

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

10.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto (R_N)" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto (r)".

REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 290,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via D'Adda 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931 951147; Cell. 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. FINEST76P271734T P. IVA: 01391500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	C.E.	dott. Luca GUERRIERO	FILE: rel. Inc. EGES184-12
	R.G. Es.	1847/2	data prossima udienza: 17.02.2012
	Precedente		
	Esecutato		Pag. 16 di 27

$$R_L = R_m \times 12 = € 290,00 \times 12 = € 3.480,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

R_N = Reddito netto annuo

S = Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30%

$$R_N = € 3.480,00 \times (1 - 0,30) = € 2.436,00$$

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione del immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: $\pm 0,22\%$	-0,10
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): $\pm 0,28\%$	-0,20
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: $\pm 0,18\%$	-0,10
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: $\pm 0,08\%$	-0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: $\pm 0,06\%$	-0,05

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

6.	Caratteristiche di panoramicità: $\pm 0,36\%$	+0,20
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: $\pm 0,20\%$	+0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: $\pm 0,08\%$ *	+0,05
9.	Dimensioni subordinate o superiori degli spazi coperti: $\pm 0,06\%$	-0,02

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: $\pm 0,76\%$	-0,08
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: $\pm 0,12\%$	-0,05
12.	Età dell'edificio: $\pm 0,70\%$	-0,05

dot. Ing. **Sebastiano Fontana**
 via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
 Tel/Fax: 0931951147, Cel: 3480176763
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
 c.a.f. FN15578F27754C, P.IVA: 01591300895

G.E.	dot. Lucia GUERRIERO	FILE: rel.tec_RGE184-12
R.G.E.s	184/12	data prossima udienza: 17.02.2017
Procedente		
Essecutato		Pag. 17 di 27

SOMMANO

-0,12

Il tasso di capitalizzazione, r , per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \rightarrow 3,50 - 0,12 = 3,38 \%$$

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_n / r$$

dove

V_m = Valore di mercato dell'immobile;

R_n = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = \text{€ } 2.436,00 / 0,0338 = 72.071,00 \text{ €}$$

10.2 Stima per comparazione dell'appartamento Villasmundo

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 450,00 e le 650,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento, comprensivo del terrazzo, risulta pari a **130,73 m²**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
580,00 €/mq	130,73 mq =	75.823,40 €

10.3 Valore stimato dell'appartamento Villasmundo

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_m = \text{€ } (72.071,00 + 75.823,40) / 2 = 73.947,2 \text{ €}$$

Il valore stimato dell'appartamento risulta, quindi, pari ad **73.947,2 €** che si approssima a **€ 74.000,00** (diconsi € settantaquattromila/00).